

**PERJANJIAN SEWA-MENYEWA
STUDI IMPLEMENTASI ASAS ITIKAD BAIK DALAM SEWA
MENYEWA STAND DI TEGAL**



**Disusun Sebagai Salah Satu Syarat Menyelesaikan Program Studi Strata I
Pada Jurusan Hukum Fakultas Hukum**

Oleh:

M. GIOVANI FERNANDA

C100170006

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA**

2021

HALAMAN PERSETUJUAN

**PERJANJIAN SEWA-MENYEWA
STUDI IMPLEMENTASI ASAS ETIKA BAIK DALAM SEWA
MENYEWA *STAND* DI TEGAL**

PUBLIKASI ILMIAH

oleh:

M GIOVANI FERNANDA
C100170006

Telah diperiksa dan disetujui untuk diuji oleh:

Dosen

Pembimbing

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.

(Darsono, S. H., M. Hum)
NIDN. 0618065081

HALAMAN PENGESAHAN

**PERJANJIAN SEWA-MENYEWA
STUDI IMPLEMENTASI ASAS ITIKAD BAIK DALAM SEWA
MENYEWA STAND DI TEGAL**

OLEH

**M. GIOVANI FERNANDA
C100170006**

**Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji
Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Surakarta
Pada hari Selasa, 7 September 2021
Dan dinyatakan telah memenuhi syarat**

Dewan Penguji:

1. Darsono, S. H., M. Hum
(Ketua Dewan Penguji)
2. Andria Luhur Prakoso, S.H., M.H., M.Kn
(Anggota I Dewan Penguji)
3. Wardah Yuspin, S.H., M.Kn., P.hD.
(Anggota II Dewan Penguji)

(.....)
(.....)
(.....)

Dekan,




Dr. Kelik Wardinono, S.H., M.H.)
IDN. 00261226801

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa dalam publikasi ilmiah ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu perguruan tinggi dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan orang lain, kecuali secara tertulis diacu dalam naskah dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Apabila kelak terbukti ada ketidakbenaran dalam pernyataan saya di atas, maka akan saya pertanggungjawabkan sepenuhnya.

Surakarta, 07 September 2021

Penulis



M. GIOVANI FERNANDA

C100170006

**PERJANJIAN SEWA-MENYEWA
STUDI IMPLEMENTASI ASAS ITIKAD BAIK DALAM SEWA
MENYEWA STAND DI TEGAL**

Abstrak

Sewa-menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak tersebut terakhir itu sanggup pembayarannya. Sewa-menyewa juga merupakan perjanjian obligatoir yaitu perjanjian yang menimbulkan hak dan kewajiban bertimbal balik bagi masing-masing pihak yang menimbulkan perikatan terhadap yang lain. Perjanjian timbal balik seringkali juga disebut perjanjian bilateral atau perjanjian dua pihak. Iktikad baik dalam arti subyektif bisa diartikan kejujuran seseorang dalam melakukan suatu perbuatan hukum yaitu apa yang terletak pada sikap batin seseorang pada waktu diadakan perbuatan hukum. Pelaksanaan asas iktikad baik bukan hal sederhana, hal ini penting dilaksanakan dalam setiap kontrak yang telah disepakati Bersama. Bahwa Perjanjian sewa-menyewa karena adanya jangka waktu maka perjanjian tersebut mengandung resiko bahwa hak dan kewajiban yang dibebankan kepada para pihak tidak dilaksanakan dengan baik seperti terjadinya wanprestasi, atau yang lainnya, maka memerlukan iktikad baik dari kedua belah pihak. Pameran yang dilaksanakan ini terdiri dari *Stand-Stand* atau ruang-ruang yang kemudian digunakan untuk memamerkan produk atau jasa yang disediakan oleh pengusaha. *Stand-Stand* ini disewakan oleh pengelola pameran, baik pengelola pameran swasta maupun pemerintahan. Dalam suatu perjanjian pentingnya penerapan asas-asas hukum perjanjian termasuk penerapan asas itikad baik, dalam penerapan asas itikad baik dalam perjanjian *Stand* sangat penting, hal tersebut berpengaruh terhadap pelaksanaan hak dan kewajiban yang tercantum dalam perjanjian sewa-menyewa *Stand*. Dalam hal pelaksanaan perjanjian khususnya pelaksanaan hak dan kewajiban, pelaksanaan asas itikad baik berdasarkan pada perilaku para pihak dalam pelaksanaan perjanjian khususnya hak dan kewajiban.

Kata Kunci: perjanjian, sewa menyewa, asas itikad baik

Abstract

Lease is an agreement whereby one party binds himself to give the other party the enjoyment of an item, for a certain period of time and with the payment of a price which the latter party is able to pay. Lease is also an obligatory agreement, namely an agreement that creates reciprocal rights and obligations for each party that creates an engagement with the other. Reciprocal agreements are often also called bilateral agreements or two-party agreements. Good faith in a subjective sense can be interpreted as someone's honesty in carrying out a legal act, namely what lies in a person's inner attitude when a legal act is held. The implementation of the principle of good faith is not a simple matter, it is important to carry out every contract that has been mutually agreed upon. Whereas the lease agreement is due to a period of time, the agreement contains the risk that the rights and obligations imposed on the parties are not carried out properly, such as the occurrence of

default, or others, it requires good faith from both parties. This exhibition consists of booths or spaces which are then used to showcase the products or services provided by entrepreneurs. These booths are rented out by exhibition managers, both private and government exhibition managers. In an agreement the importance of applying the principles of agreement law including the application of the principle of good faith, in the application of the principle of good faith in the *Stand* agreement is very important, it affects the implementation of the rights and obligations stated in the *Stand* rental agreement.

Keyword: agreement, lease, good faith

1. PENDAHULUAN

Sewa-menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak tersebut terakhir itu sanggup pembayarannya. Demikianlah definisi yang diberikan oleh Pasal 1548 KUHPerdara mengenai perjanjian sewa-menyewa (Subekti, 1995).

Sewa-menyewa juga merupakan perjanjian obligatoir yaitu perjanjian yang menimbulkan hak dan kewajiban bertimbal balik bagi masing-masing pihak yang menimbulkan perikatan terhadap yang lain. Perjanjian timbal balik seringkali juga disebut perjanjian bilateral atau perjanjian dua pihak. Perjanjian timbal balik adalah perjanjian yang menimbulkan hak dan kewajiban kepada kedua belah pihak, dan hak serta kewajiban itu mempunyai hubungan satu dengan lainnya. Bahwa Perjanjian sewa-menyewa karena adanya jangka waktu maka perjanjian tersebut mengandung resiko bahwa hak dan kewajiban yang dibebankan kepada para pihak tidak dilaksanakan dengan baik seperti terjadinya wanprestasi, atau yang lainnya, maka memerlukan iktikad baik dari kedua belah pihak.

Pameran yang dilaksanakan ini terdiri dari *Stand-Stand* atau ruang-ruang yang kemudian digunakan untuk memamerkan produk atau jasa yang disediakan oleh pengusaha. *Stand-Stand* ini disewakan oleh pengelola pameran, baik pengelola pameran swasta maupun pemerintahan. Sama seperti yang dilakukan oleh PT. Arthatama Cipta Kreasindo

Menurut pasal 1548 KUHPerdara, sewa-menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak

yang lain kenikmatan dari sesuatu barang, selama waktu tertentu dengan pembayaran sesuatu harga yang oleh pihak terakhir disanggupi pembayarannya. Perjanjian sewa menyewa merupakan perjanjian antara pemilik atau yang menyewakan dengan penyewa.

Banyak penulis ahli hukum Indonesia menganggap itikad baik bersifat subjektif. Akan tetapi sebagaimana pendapat Wirjono Prodjodikoro (Subekti, 1995), Asas-Asas Hukum Perjanjian, menyebutkan para kalangan ahli hukum Belanda antara lain Hofmann dan Vollmar menganggap bahwa disamping adanya pengertian itikad baik yang subjektif, juga ada itikad baik yang bersifat objektif, oleh mereka tidak lain maksudnya adalah kepatutan (*billikheid, redelijkheid*). Pelaksanaan itikad baik dalam suatu perjanjian dapat dikatakan menjadi suatu permasalahan, karena sangat sulit apabila dipahami secara subjektif. Oleh karena itu itikad baik hanya dapat dilihat apabila secara objektif yaitu pelaksanaan kewajiban berdasarkan perjanjian. Selain itu, asas itikad baik sebenarnya merupakan gagasan yang dipakai untuk menghindari tindakan beritikad buruk dan ketidakjujuran yang mungkin dilakukan oleh salah satu pihak, baik dalam pembuatan maupun pelaksanaan perjanjian (Fried, 2004).

Orang yang beritikad baik menaruh kepercayaan sepenuhnya kepada. Pihak lawan yang dianggapnya jujur dan tidak menyembunyikan sesuatu yang buruk yang dikemudian hari dapat menimbulkan kesulitan-kesulitan. Asas iktikad baik itu mempunyai dua pengertian yaitu: (Subekti, 2020)

- a. Iktikad baik dalam arti obyektif, bahwa suatu perjanjian yang dibuat haruslah dilaksanakan dengan mengindahkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan yang berarti bahwa perjanjian itu harus dilaksanakan sedemikian rupa sehingga tidak merugikan salah satu pihak.
- b. Iktikad baik dalam arti subyektif, yaitu pengertian iktikad baik yang terletak dalam sikap batin seseorang. Didalam hukum benda, iktikad baik ini bisa diartikan dengan kejujuran.

Iktikad baik dalam arti subyektif bisa diartikan kejujuran seseorang dalam melakukan suatu perbuatan hukum yaitu apa yang terletak pada sikap batin seseorang pada waktu diadakan perbuatan hukum. Pelaksanaan asas iktikad baik

bukan hal sederhana, hal ini penting dilaksanakan dalam setiap kontrak yang telah disepakati Bersama (Arifin, 2020).

Dalam suatu perjanjian pentingnya penerapan asas-asas hukum perjanjian termasuk penerapan asas itikad baik, dalam penerapan asas itikad baik dalam perjanjian *Stand* sangat penting, hal tersebut berpengaruh terhadap pelaksanaan hak dan kewajiban yang tercantum dalam perjanjian sewa-menyewa *Stand*. Dalam hal pelaksanaan perjanjian khususnya pelaksanaan hak dan kewajiban, pelaksanaan asas itikad baik berdasarkan pada perilaku para pihak dalam pelaksanaan perjanjian khususnya hak dan kewajiban.

Hal tersebut seringkali menimbulkan masalah karena penerapan asas-asas itikad baik hal tersebut didasarkan pada pelaksanaan perjanjian sewa menyewa *Stand*, tingkah laku para pihak mempengaruhi pelaksanaan tersebut, itikad baik tersebut wajib dilaksanakan dimana para pihak harus melaksanakan hak dan kewajiban dilaksanakan dengan itikad baik.

2. METODE

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan doktrinal (Normatif), karena didalam penelitian ini pada hakikatnya mengkaji hukum yang dikonsepkan sebagai norma atau kaidah yang berlaku dalam masyarakat, dan menjadi acuan perilaku setiap orang (Ishaq, 2017). Sehingga dalam penelitian ini penulis akan mengkaji terbatas tentang norma atau peraturan perundang-undangan (tertulis) yang terkait dengan objek yang diteliti.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1 Hubungan Hukum Perjanjian Sewa Menyewa *Stand* Berdasarkan KUHPerdota

Menurut Soeroso, pada prinsipnya hukum mengatur hubungan antara orang satu dengan yang lainnya. Semua hubungan dalam masyarakat tidak mungkin di lepaskan dari hukum. Oleh karena itu Hubungan hukum ialah hubungan antara dua atau lebih subyek hukum. Dalam hubungan hukum ini hak dan kewajiban pihak yang satu berhadapan dengan hak dan kewajiban yang lain (Soeroso, 2011). Menurut Ishaq, Hubungan hukum adalah setiap hubungan yang terjadi antara dua

subyek hukum atau lebih di mana hak dan kewajiban di satu pihak berhadapan dengan hak dan kewajiban di pihak lain (Ishaq, 2008).

Unsur-unsur hubungan hukum ada 3 (tiga) yaitu antara lain: (Ishaq, 2008)

- a. Adanya orang-orang yang hak/ kewajiban saling berhadapan;
- b. Adanya objek yang berlaku berdasarkan hak dan kewajiban;
- c. Adanya hubungan antara pemilik hak dan pengembalian kewajiban atau adanya hubungan atas objek yang bersangkutan.

Syarat-syarat hubungan hukum adalah: (Soeroso, 2011)

- a. Adanya dasar hukum, ialah peraturan-peraturan hukum yang mengatur hubungan hukum itu, dan
- b. Timbulnya peristiwa hukum.

Dari perjanjian sewa menyewa *Stand* antara Dimas Setiawan dengan PT. Arthatama Cipta Kreasindo dapat dianalisis tentang adanya hubungan hukum yang timbul sebagai berikut:

3.1.1 Adanya orang-orang yang hak/ kewajiban saling berhadapan;

Dalam perjanjian sewa menyewa *Stand*, unsur hubungan hukum adanya orang-orang yang hak/kewajiban saling berhadapan antara lain adalah para pihak yaitu yang bertanda tangan dalam perjanjian. Hak/kewajiban yang saling berhadapan antara kedua belah pihak termuat dalam isi perjanjian:

- a. Penyelenggara pameran berhak sepenuhnya untuk tidak memperpanjang kegiatan pameran.
- b. Penyelenggara pameran berhak untuk menutup atau menghentikan sementara kegiatan Peserta pameran jika Peserta pameran belum melakukan pembayaran Jasa Penyelenggaraan pameran.
- c. Apabila Peserta pameran tidak memperpanjang masa kontrak pameran, maka peserta pameran harus segera membongkar dan mengangkut produk pameran mulai jam 22.00 Wib s/d selambat-lambatnya jam 06.00 Wib, Jika melewati batas waktu yang diberikan akan dikenakan denda sebesar 1 (satu) hari dari nilai jasa penyelenggaraan pameran.
- d. Peserta pameran berkewajiban menanggung segala kerusakan bangunan dan lantai yang disebabkan oleh peserta pameran.

- e. Penyelenggara pameran berhak melakukan pengamanan sementara Barang-barang (sebagai jaminan) milik Peserta pameran jika peserta pameran belum melakukan pembayaran atas Jasa Penyelenggaraan pameran.

3.1.2 Adanya objek yang berlaku berdasarkan hak dan kewajiban;

Dalam perjanjian sewa menyewa *Stand* antara Dimas Setiawan dengan PT. Arthatama Cipta Kreasindo objek yang berlaku berdasarkan hak dan kewajiban telah dimuat dalam perjanjian, yaitu adalah sebuah *Stand* atau tempat untuk dipergunakan dalam pameran. Kemudian Pihak ke I yaitu PT. Arthatama Cipta Kreasindo menyewakan *Stand* pameran yang diselenggarakan oleh PT. Arthatama Cipta Kreasindo di Pasific Mall Tegal dengan Pihak ke II adalah Dimas Setiawan sebagai pemilik usaha Jago Cell yang bertindak sebagai penyewa *Stand*.

Sebagaimana termuat dalam perjanjian sewa menyewa *Stand* tersebut, objek perjanjian yang berlaku berdasarkan hak dan kewajiban adalah *Stand* dalam acara pameran yang diselenggarakan oleh PT. Arthatama Cipta Kreasindo di Pasific Mall Tegal.

3.1.3 Adanya hubungan antara pemilik hak dan pengembalian kewajiban atau adanya hubungan atas objek yang bersangkutan;

Dalam perjanjian sewa menyewa *Stand* antara Dimas Setiawan dengan PT. Arthatama Cipta Kreasindo, hubungan antara pemilik hak dan pengembalian kewajiban antara PT. Arthatama Cipta Kreasindo selaku yang menyewakan dimana berhak atas uang sewa yang dibayarkan oleh Dimas Setiawan selaku Penyewa dan yang menyewakan berkewajiban untuk tidak menyewakan *Stand* sampai dengan perjanjian berakhir pada tanggal 13 Oktober 2019.

Sedangkan Penyewa berhak atas penyerahan objek perjanjian yaitu *Stand* pameran yang diselenggarakan oleh PT. Arthatama Cipta Kreasindo di Pasific Mall Tegal, selain itu pihak penyewa berhak atas jaminan untuk Pihak yang menyewakan tidak menyewakan *Stand* tersebut sampai waktu sewa telah berakhir atau pada tanggal 13 Oktober 2019.

Pihak ke II selaku pihak Penyewa mengembalian kewajiban untuk menyerahkan uang pembayaran sewa kepada pihak ke I selaku pihak yang menyewakan *Stand* dengan jumlah yang telah disepakati yaitu sebesar Rp. 7.000.000 (tujuh juta rupiah) untuk masa partisipasi 14 September 2019 hingga 13 Oktober 2019 yang cara

pembayarannya telah disepakati dalam perjanjian yaitu dengan cara transfer bank BCA atas nama PT. Arthatama Cipta Kreasindo, kemudian pihak penyewa juga memiliki kewajiban untuk sanggup menaati segala peraturan yang telah dibuat oleh PT. Arthatama Cipta Kreasindo selaku penyelenggara pameran

Dalam Perjanjian sewa menyewa *Stand* antara PT. Arthatama Cipta Kreasindo dengan Dimas Setiawan telah memenuhi syarat sah nya perjanjian sesuai dengan Pasal 1320 yang antara lain:

a. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya

Para Pihak adalah penyewa yaitu Dimas Setiawan yang sepakat menyewa *Stand* milik PT. Arthatama Cipta Kreasindo dengan kesepakatan-kesepakatan yang tertuang dalam perjanjian sewa menyewa tanpa adanya paksaan dari pihak manapun.

b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan

c. Suatu pokok persoalan tertentu

Dalam perjanjian sewa menyewa *Stand* yang telah dilaksanakan oleh Dimas Setiawan dan PT. Arthatama Cipta Kreasindo, pokok persoalan dalam perjanjian tersebut adalah untuk melakukan sewa menyewa yaitu PT. Arthatama Cipta Kreasindo selaku pemilik *Stand* berniat menyewakan kepada Dimas Setiawan dengan harga yang telah disepakati kedua belah pihak.

d. Suatu sebab yang tidak terlarang

Dalam perjanjian sewa menyewa tersebut, sebab dilaksanakannya sewa menyewa antara Pihak yang menyewakan yaitu PT. Arthatama Cipta Kreasindo dengan Pihak penyewa yaitu Dimas Setiawan disebutkan secara jelas dalam perjanjian dipergunakan untuk apa sewa *Stand* tersebut yaitu dalam rangka penyelenggaraan pameran yang diselenggarakan oleh PT. Arthatama Cipta Kreasindo di Pasific Mall Tegal, dan pihak penyewa sepakat untuk tidak melanggar peraturan yang telah dibuat oleh pihak penyelenggara yaitu PT. Arthatama Cipta Kreasindo.

Barang yang diperdagangkan ini mengandung arti luas, karena yang dapat diperdagangkan bukan hanya barang yang tampak oleh mata, seperti tanah, mobil, dll, tetapi ternyata juga “barang” yang tidak tampak oleh mata juga dapat diperdagangkan, misalnya jasa konsultasi kesehatan, jasa konsultasi hukum dan

sebagainya. Dengan demikian, objek dari perjanjian adalah barang dan jasa (Artadi dan Asmara, 2010).

Dalam Pasal 1333 KUHPdata menyebutkan Suatu persetujuan harus mempunyai pokok berupa suatu barang yang sekurang-kurangnya ditentukan jenisnya. Jumlah barang itu tidak perlu pasti, asal saja jumlah itu kemudian dapat ditentukan atau dihitung., itu artinya dalam perjanjian diharuskan adanya persetujuan tentang objek perjanjian baik berupa barang yang setidaknya jenisnya diketahui meskipun tidak diketahui jumlah dan asal dari barang objek perjanjian tersebut.

Objek dalam perjanjian sewa menyewa berupa barang, yaitu benda dalam perdagangan yang ditentukan dan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, kesusilaan, dan ketertiban umum. Pasal 1549 KUHPdata ayat 2 menyatakan bahwa, semua jenis barang, baik yang bergerak, maupun tidak bergerak dapat disewakan (Harahap, 1994).

Dalam perjanjian ini, objek perjanjian sewa menyewa ini adalah barang tidak bergerak berupa *Stand* milik PT. Arthatama Cipta Kreasindo yang ada dalam pameran yang dilaksanakan oleh PT. Arthatama Cipta Kreasindo di Pasific Mall Tegal.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1550 KUHPdata, pihak yang menyewakan mempunyai tiga kewajiban yang wajib dipenuhi, yaitu: (Rondonuwu, 2018)

a. Menyerahkan benda sewaan kepada penyewa

Hal yang diserahkan itu hanya penguasaan benda (*bezit*), bukan hak milik. Penyerahan benda sewaan bertujuan untuk memberikan kenikmatan kepada pihak penyewa.

b. Pemeliharaan Benda Sewaan

Kewajiban kedua yang wajib dipenuhi oleh pihak yang menyewakan adalah pemeliharaan benda sewaan. Menurut ketentuan Pasal 1550 KUHPdata butir 2 KUHPdata, pihak yang menyewakan wajib memelihara benda sewaan sedemikian rupa sehingga benda itu dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksud.

c. Penjaminan Benda Sewaan

Kewajiban ketiga pihak yang menyewakan adalah wajib menjamin pihak penyewa terhadap cacat benda sewaan yang mengganggu pemakaian meskipun pihak yang menyewakan itu sendiri tidak mengetahuinya ketika sewa menyewa itu dibuat. Apabila cacat itu telah mengakibatkan kerugian bagi pihak penyewa, pihak yang menyewakan wajib memberikan ganti kerugian, hal ini ditegaskan dalam Pasal 1552 KUHPerdara.

d. Klausula Eksonerasi

Dalam perjanjian sewa menyewa, pihak yang menyewakan berusaha membatasi atau meniadakan kewajibannya dengan membuat ketentuan khusus sewa menyewa tertulis. Berdasar pada ketentuan ini, pihak yang menyewakan bebas dari tanggung jawab memikul beban, baik berupa biaya maupun kerugian yang mungkin timbul. Ketentuan khusus ini disebut klausula eksonerasi. Dalam KUHPerdara, pasalpasal sewa menyewa yang menjadi sumber eksonerasi, antara lain:

- 1) Jika benda sewaan musnah sebagian, penyewa boleh memilih meminta pengurangan harga sewa atau pembatalan sewa menyewa, tetapi pihak yang menyewakan bebas dari tanggung jawab membayar ganti kerugian akibat pilihan tersebut.
- 2) Pihak yang menyewakan bebas dari tanggung jawab memikul beban kerugian yang timbul pada benda sewaan miliknya akibat perbuatan teman serumah pihak penyewa atau oleh pihak yang menerima alih sewa.
- 3) Waktu mengosongkan benda sewaan, penyewa boleh membongkar apa yang dipasangnya dengan biaya sendiri pada benda sewaan, tetapi pemilik bebas dari tanggung jawab memikul beban kerugian yang timbul dari pembongkaran itu.
- 4) Pihak yang menyewakan dibebaskan dari tanggung jawab memikul beban biaya perbaikan sehari-hari benda sewaan, ini menjadi beban penyewa.
- 5) Jika diperjanjikan, pihak yang menyewakan dibebaskan dari tanggung jawab memikul beban biaya pemeliharaan kebersihan, sumber air, penampung hujan, dan selokan.

Sedangkan dalam perjanjian sewa menyewa *Stand* antara Dimas Setiawan dengan PT. Arthatama Cipta Kreasindo hak dan kewajibannya antara lain:

- e. Penyelenggara pameran berhak sepenuhnya untuk tidak memperpanjang kegiatan pameran.
- f. Penyelenggara pameran berhak untuk menutup atau menghentikan sementara kegiatan Peserta pameran jika Peserta pameran belum melakukan pembayaran Jasa Penyelenggaraan pameran.
- g. Apabila Peserta pameran tidak memperpanjang masa kontrak pameran, maka peserta pameran harus segera membongkar dan mengangkut produk pameran mulai jam 22.00 Wib s/d selambat-lambatnya jam 06.00 Wib, Jika melewati batas waktu yang diberikan akan dikenakan denda sebesar 1 (satu) hari dari nilai jasa penyelenggaraan pameran.
- h. Peserta pameran berkewajiban menanggung segala kerusakan bangunan dan lantai yang disebabkan oleh peserta pameran.
- i. Penyelenggara pameran berhak melakukan pengamanan sementara Barang-barang (sebagai jaminan) milik Peserta pameran jika peserta pameran belum melakukan pembayaran atas Jasa Penyelenggaraan pameran.

3.1.4 Peristiwa Hukum

Dalam Perjanjian Sewa Menyewa *Stand* antara PT. Arthatama Cipta Kreasindo dengan Dimas Setiawan, peristiwa hukum yg dimaksud disini adalah Kesepakatan/perjanjian antara Pihak I dengan Pihak II untuk melakukan perjanjian sewa menyewa, hal ini sesuai Dengan Pasal 1313 dan 1548 KUHPdata, dalam Pasal 1313 KUHPdata Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih. Yaitu terjadinya perjanjian sewa menyewa antara PT. Arthatama Cipta Kreasindo dengan Dimas Setiawan.

Dalam Pasal 1548 KUHPdata Sewa menyewa adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak yang lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak tersebut terakhir itu. Orang dapat menyewakan belbagai jenis barang, baik yang tetap maupun yang bergerak. Peristiwa hukum yang terjadi adalah sewa menyewa dimana barang yang

disewakan adalah rumah kios, dimana objek sewa tersebut masuk kedalam barang tetap karena tidak bergerak.

Objek yang disewakan adalah *Stand* dengan kesepakatan-kesepakatan yang telah dibuat oleh kedua belah pihak yang dituangkan dalam perjanjian. Dalam Perjanjian Sewa Menyewa *Stand* antara PT. Arthatama Cipta Kreasisndo dengan Dimas Setiawan, Peristiwa hukum yang dimaksud disini adalah Kesepakatan/perjanjian yang timbul antara Pihak I sebagai yang menyewakan dengan Pihak II sebagai penyewa untuk melakukan perjanjian sewa menyewa ini.

3.2 Perjanjian Sewa Menyewa *Stand* Yang Berdasarkan Asas Itikad Baik

Peranan Asas Itikad Baik Dalam Kontrak Baku (Upaya Menjaga Keseimbangan bagi Para Pihak) telah disepakati dalam kontrak, sematamata bertujuan untuk mencegah perilaku yang tidak patut dalam pelaksanaan kontrak tersebut. Subekti menjelaskan bahwa itikad baik menurut Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata merupakan satu dari beberapa sendi yang terpenting dari hukum kontrak, yang memberikan kekuasaan kepada hakim untuk mengawasi pelaksanaan suatu kontrak, agar tidak melanggar kepatutan dan keadilan.

Asas itikad baik tertuang dalam pasal 1338 KUHPerdata yang berbunyi “Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan ini tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Maksud dari dilaksanakannya perjanjian dengan itikad baik adalah bagi para pihak dalam perjanjian terdapat suatu keharusan untuk tidak melakukan segala sesuatu yang tidak masuk akal sehat, yaitu tidak bertentangan dengan norma kepatutan dan kesusilaan, sehingga akan dapat menimbulkan keadilan bagi kedua belah pihak dan tidak merugikan salah satu pihak. Selain itu prinsip asas itikad baik yang terletak dalam sikap batin seseorang sangat diperlukan guna mencegah terjadinya wanprestasi dari para pihak dalam perjanjian.

Dalam perjanjian sewa menyewa yang dilakukan oleh PT. Arthatama Cipta Kreasindo dengan Dimas Setiawan itikad baik dilaksanakan dengan tertuang dalam isi perjanjian yaitu:

- a. Penyelenggara pameran berhak sepenuhnya untuk tidak memperpanjang kegiatan pameran.
- b. Penyelenggara pameran berhak untuk menutup atau menghentikan sementara kegiatan Peserta pameran jika Peserta pameran belum melakukan pembayaran Jasa Penyelenggaraan pameran.
- c. Apabila Peserta pameran tidak memperpanjang masa kontrak pameran, maka peserta pameran harus segera membongkar dan mengangkut produk pameran mulai jam 22.00 Wib s/d selambat-lambatnya jam 06.00 Wib, Jika melewati batas waktu yang diberikan akan dikenakan denda sebesar 1 (satu) hari dari nilai jasa penyelenggaraan pameran.
- d. Peserta pameran berkewajiban menanggung segala kerusakan bangunan dan lantai yang disebabkan oleh peserta pameran.
- e. Penyelenggara pameran berhak melakukan pengamanan sementara Barang-barang (sebagai jaminan) milik Peserta pameran jika peserta pameran belum melakukan pembayaran atas Jasa Penyelenggaraan pameran.

Dari hak dan kewajiban yang timbul dalam perjanjian dilaksanakan dengan itikad baik, karena pelaksanaannya berhubungan dengan itikad baik, seperti menjaga kebersihan, ketertipan, keamanan lingkungan dan setiap ada perubahan harus sepengetahuan Pihak ke I.

Bahwa dalam perjanjian sewa menyewa rumah kios yang telah dilaksanakan hak dan kewajiban dengan penuh tanggung jawab dan kejujuran sesuai dengan yang diperjanjikan antara lain:

- a. Pihak penyewa juga menjaga keamanan dan ketertiban dengan mentaati peraturan yang berlaku di masyarakat sekitar sehingga tidak menimbulkan kegaduhan dimasyarakat
- b. Pihak yang menyewakan beritikad baik dengan tidak menyewakan objek perjanjian atau rumah kios miliknya kepada pihak lain selama masa sewa selesai dengan Pihak penyewa.

Dalam hal itikad baik dilaksanakan dengan pemenuhan hak dan kewajiban dengan baik sehingga tidak terjadi sengketa antara kedua belah pihak baik penyewa atau dari pihak yang menyewakan, selain itu Pihak Penyewa juga diminta untuk memberi tahu tentang adanya perubahan dari *Stand* yang menjadi objek persewaan

Ketika ada perubahan pada masa sewa menyewa berjalan yang artinya apabila ada suatu perubahan pihak yang menyewakan wajib tahu apa yang dirubah dan melalui kesepakatan kedua belah pihak kembali.

Itikad baik pada perjanjian sewa menyewa *Stand* pada dasarnya dilaksanakan dengan baik dengan adanya komunikasi antara pihak penyewa dengan pihak pemberi sewa sama-sama melakukan dengan itikad baik, meskipun pada perjanjian saksi hanya satu orang saksi dan hak dan kewajiban yang dimuat dalam perjanjian tidak memuat secara lebih banyak dan lebih mendalam.

4. PENUTUP

4.1 Kesimpulan

Dari hasil penelitian yang telah dikemukakan diatas, maka penulis dapat menarik kesimpulan sebagai berikut:

Hubungan Hukum Perjanjian Sewa Menyewa *Stand* Berdasarkan KUHPerdara – Perjanjian sewa menyewa *Stand* menimbulkan hubungan hukum antara pihak penyewa dengan pihak yang menyewakan menimbulkan hubungan hukum dimana hubungan tersebut saling mengikat para pihak yang melakukan perjanjian untuk memenuhi hak dan kewajiban masing-masing pihak karena adanya peristiwa hukum yang mereka lakukan yaitu berupa kesepakatan dari pihak penyewa dan pihak yang menyewakan yaitu pihak yang menyewakan sepakat untuk menyewakan *Stand* kepada Pihak penyewa dan dengan disertai ketentuan-ketentuan dan peraturan-peraturan yang telah tertuang dalam perjanjian yang telah dibuat dan disepakati oleh kedua belah pihak, Perjanjian Sewa Menyewa *Stand* tersebut telah dibuat sesuai dengan Pasal 1313,1320,1338 dan 1548 KUHPerdara.

Kedua, Perjanjian sewa-menyewa yang berbasis pada itikad baik – Penerapan asas itikad baik dalam perjanjian sewa menyewa *Stand* yang dilakukan oleh Pihak Penyewa Dimas Setiawan yang merupakan pemilik Jago Cell dengan Pihak Yang Menyewakan *Stand* yaitu pengelola Pameran PT. Arthatama Cipta Kreasindo dilaksanakan dengan itikad baik, dimana para pihak melaksanakan pemenuhan kewajiban dan hak para pihak masing-masing dengan jujur dan penuh tanggung jawab, sehingga perjanjian sewa menyewa tidak menimbulkan konflik perbedaan pendapat atau yang lainnya karena dilaksanakan dengan itikad baik

antara kedua belah pihak, meski timbul perbedaan pendapat, para pihak sepakat untuk selalu melakukan musyawarah mufakat untuk menemukan jalan tengah bagi perbedaan pendapat yang timbul diantara para pihak.

4.2 Saran

Berdasarkan hasil analisis dan kesimpulan yang telah dibuat maka penulis ingin memberikan saran berhubungan dengan penelitian. Saran-saran tersebut sebagai berikut:

- a. Dalam Perjanjian sewa menyewa *Stand* ditemukan bahwa isi perjanjian terdiri dari peraturan yang merupakan kewajiban pihak penyewa untuk menaati peraturan tersebut, terlebih hak dan kewajiban dari pihak yang menyewakan tidak dicantumkan secara jelas dalam perjanjian tersebut, selain itu berakhirnya perjanjian, klausul wanprestasi, perbuatan melawan hukum serta *force majeure* dan klausul tambahan lain tidak dicantumkan dalam perjanjian ini.
- b. Dalam perjanjian sewa menyewa diatas, saksi dalam perjanjian tersebut tidak dicantumkan, saksi dalam perjanjian seharusnya minimal adalah 2 (dua) orang karena sesuai dengan Pasal 1905 KUHPdata, pada dasarnya 1 orang saksi bukanlah saksi (asas *Unus Testis Nullus Testis*) atau bahkan tanpa saksi perjanjian menjadi tidak memiliki kekuatan hukum yang kuat, sehingga perlu adanya 2 (dua) orang saksi dalam perjanjian agar perjanjian memiliki saksi yang lebih kuat.

DAFTAR PUSTAKA

- Arifin, Miftah. (2020). *Membangun Konsep Ideal Penerapan Asas Iktikad Baik Dalam Hukum Perjanjian*. Jurnal Ius Constituendum Volume 5 Nomor 1 April 2020.
- Ch. Rondonuwu, Rio. (2018). *Hak Dan Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Menurut Pasal 1548 KUHPdata*. Lex Crimen Vol. VII/No. 6 /Ags/2018.
- Fried, Charles. (2004). *Itikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*. Jakarta: Pascasarjana UI.
- Harahap, Yahya. (1994). *Segi-Segi Hukum Perjanjian*. Bandung: Alumnus.
- Ishaq. (2008). *Dasar-Dasar Ilmu Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika.

Ishaq. (2017). *Metode Penelitian Hukum*. Bandung: Alfabeta.

Ketut Artadi, I dan I Dewi Nyoman Rai Asmara P. (2010). *Implementasi KetentuanKetentuan Hukum Perjanjian kedalam Perancangan Kontrak*. Denpasar: Udayan University Press.

Pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Soeroso, R. (2011). *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika.

Subekti, R. (1995). *Aneka Perjanjian*. Bandung: Citra Aditya Bakti.

Subekti. (2020). *Hukum Perjanjian*. Dalam Miftah Arifin. *Membangun Konsep Ideal Penerapan Asas Iktikad Baik Dalam Hukum Perjanjian*. Jurnal Ius Constituendum Volume 5 Nomor 1 April 2020.